



Punjab Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

CHANDIGARH, TUESDAY, JANUARY 5, 2021 (PAUSA 15, 1942 SAKA)

GOVERNMENT OF PUNJAB

DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT

(Housing-I, Branch)

NOTIFICATION

The 5th January, 2021

No. 10/24/2020-6HG1/26.- Whereas in order to boost the planned urban development, to avoid complications of compulsory land acquisition, to make the Land Owners as stake holders in urban development and to share with them the benefits of such developments, the following Land Pooling Policy for GMADA area is issued:-

Land Pooling Policy, 2020

(For GMADA Area)

- (1) This policy shall be applicable from the date of its issuance only in the area falling in the jurisdiction of GMADA.
- (2) This policy amends the earlier Land Pooling Policies issued for residential sectors. Further this Land Pooling Policy shall cover Land Pooling for Industrial sectors also.
- (3) This policy provides issuance of Sahuliyat Certificates to the land owners.

(A) Land Pooling Policy For Residential Sectors:-

GMADA will give 1000 Sq. Yds. developed residential plot and 200 Sq. Yds. developed commercial site (apart from parking space) in lieu of each acre of agriculture land offered by the land owner under Land Pooling Scheme. Accordingly, the existing provisions regarding allotment of developed residential plot and commercial site to the land owners under Land Pooling Policy are amended as under:-

Breakup of Plot Sizes to be given to landowners opting for Land pooling,

(Co Ownership in a joint khewat can opt for joint allotment as per table below)

	Residential					Commercial			
	Plots					SCO (3 FAR)		Shop (2 Far)	Booth (1 Far)
	500	300	200	150	100	200	100	60	25
1 acre (8 Kanal)	1	1	1	X	X	1	X	X	X

0.5 acre (4 Kanal)	X	1	1	X	X	X	1	X	X
0.25 acre (2 Kanal)	X	X	X	1	1	X	X	1	X
0.125 acre (1 Kanal)	-	-	-	1	X	X	X	X	1

* **SCOs (24'X75' and 18'X50') and Shops (12'X45') leave 8'3"corridor on ground floor. Booth is 9'X18' plus 7'3"corridor. Basement is allowed in all cases.**

* **Land owners can opt for bigger plot sizes wherever possible.**

(B) Land Pooling Policy For Industrial Sectors:-

GMADA will give 1100 Sq. Yds. developed Industrial site and 200 Sq. Yds. developed commercial site (apart from parking space) in lieu of each acre of agriculture land offered by the land owner under Land Pooling Scheme. The breakup of industrial site and commercial site to be returned to the land owner shall be as per table given below:-

Breakup of Plot Sizes to be given to landowners opting for Land pooling,						
(Co Ownership in a joint khewat can opt for joint allotment as per table below)						
	Ind.	Ind.	Ind.	SCO (3 FAR)		Shop (2 FAR)
Size	1100	550	275	200	100	60
1 acre (8 Kanal)	X	2	X	1	X	X
0.5 acre (4 Kanal)	X	1	X	X	1	X
0.25 acre (2 Kanal)	X	X	1	X	X	1
* SCOs (24'X75' and 18'X50') and Shops (12'X45') leave 8'3"corridor on ground floor. Basement is allowed in all cases.						
* Land owners can opt for bigger plot sizes wherever possible.						

Note:-

- (1) An acre means standard acre having 8 Kanal. Each Kanal shall be of 605 square yards in area.
- (2) The Land owner can opt for standard size of plots only as per the breakup given in the tables. This option of the landowner shall be as per the Layout Plan of the scheme.
- (3) Residential, Commercial and Industrial plots shall be allotted to the land owner (s) through open draw of lots under this policy.
- (4) Where the land owner is to be allotted two or more plots of the same size, he shall have the option to club these plots. In this case the allotment of first plot shall be through open draw of lots and the rest of the plots shall be clubbed as per availability in the Layout Plan. For these plots the continuity factor shall be applied and the land owner shall give his consent before the numbering **draw to the Estate Officer, GMADA.**
- (5) The common share holders in a khewat shall have the option to apply separately or jointly under this policy.
- (6) In case the land owners are more than one, then they can club their land to avail land pooling under this policy.
- (7) The compensation for structures falling in the land to be acquired under Land Pooling Policy shall be given as per provisions of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition,

Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 on the basis of assessment made by Technical Departments of the State Government.

- (8) The land owner shall not be permitted to subdivide the allotted plots into smaller plots.
- (9) Other aspects relating to construction of the building, F.A.R., parking and other norms shall be governed by the Punjab Urban Planning and Development Authority (Building) Rules, 2018, as amended from time to time.
- (10) Land Pooling plots shall be allotted/given preferably in the same sector from where land is taken but it may be extended within the same zone as per planning of that zone. The zone and sector shall be earmarked before offering land pooling and it shall be got approved from the Competent Authority.

(C) **Sahuliyat certificate:-**

In respect of the acquired land of Land owner under the Land Pooling Policy, Sahuliyat Certificate shall be issued by the Land Acquisition Collector, Urban Development, Sahibzada Ajit Singh Nagar to the said land owner. The validity of Sahuliyat Certificate shall be counted 2 years from the date of allotment of developed plot/site.

(D) **Preferential Location Charges:-**

Preferential Location Plots shall not be included in the draw of lots to be held for allotment to the Land Pooling beneficiaries.

(E) **Subsistence Allowance:-**

The land owners shall be given subsistence allowance @ Rs. 25,000/- per acre per annum up to maximum 3 years or till the possession of developed share of land is not handed over to him/her, whichever is earlier.

This Policy is issued as per approval of Punjab Cabinet taken in its meeting held on 22.07.2020 and as per decision of GMADA Authority taken in its meeting held on 23.10.2020 vide Agenda Item No. 26.15.

SARVJIT SINGH, IAS,

Chandigarh
The 11th December, 2020

Principal Secretary to Government of Punjab,
Department of Housing and Urban Development, Chandigarh.

ਮਿਤੀ 5 ਜਨਵਰੀ, 2021

* ਭ੍ਰਾਂ ਮਾਲਕ ਜਿਥੇ ਕਿਤੇ ਸੰਭਵ ਹੋਵੇ ਵੱਡੇ ਪਲਾਟ ਸਾਈਜ਼ ਦੀ ਆਪਸ਼ਨ ਦੇ ਸਕਦੇ ਹਨ।

(ਅ) ਉਦਯੋਗਿਕ ਖੇਤਰ ਲਈ ਲੈਂਡ ਪੁਲਿੰਗ ਪਾਲਿਸੀ:-

ਲੈਂਡ-ਪੁਲਿੰਗ ਸਕੀਮ ਤਹਿਤ ਭੋਂ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇੱਕ ਏਕੜ ਵਾਹੀਯੋਗ ਜਮੀਨ ਦੇ ਇਵਜ ਵਿੱਚ ਗਮਾਡਾ ਸਬੰਧਤ ਭੋਂ ਮਾਲਕ ਨੂੰ 1100 ਵ:ਗਜ ਵਿਕਸਤ ਉਦਯੋਗਿਕ ਸਾਈਟ ਅਤੇ 200 ਵ:ਗਜ ਕਮਰਸ਼ੀਅਲ ਸਾਈਟ (ਪਾਰਕਿੰਗ ਸਪੇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ) ਦੇਵੇਗਾ। ਭੋਂ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਵਜ ਵੱਜੋਂ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਕਮਰਸ਼ੀਅਲ ਸਾਈਟਾਂ ਦਾ ਬ੍ਰੇਕਅੱਪ ਨਿਮਨ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:-

	ਉਦਯੋਗਿਕ			ਕਮਰਸ਼ੀਅਲ		
	ਉਦਯੋਗਿਕ	ਉਦਯੋਗਿਕ	ਉਦਯੋਗਿਕ	ਐਸ.ਸੀ.ਓ. (3 ਐਫ.ਏ.ਆਰ.)	ਦੁਕਾਨਾਂ (2 ਐਫ.ਏ.ਆਰ.)	
ਸਾਈਜ	1100	550	275	200	100	60
1 ਏਕੜ (8 ਕਨਾਲ)	X	2	X	1	X	X
0.5 ਏਕੜ (4 ਕਨਾਲ)	X	1	X	X	1	X
0.25 ਏਕੜ (2 ਕਨਾਲ)	X	X	1	X	X	1
* ਐਸ.ਸੀ.ਓ. (24'x75' and 18'x50') ਅਤੇ ਦੁਕਾਨਾਂ (12'x45') ਗਰਾਊਂਡ 8'3" ਗਰਾਊਂਡ ਫਲੋਰ ਦੇ ਗਲਿਆਰਾ ਦੇ ਗਲਿਆਰਾ (ਕੋਰੀਡੋਰ) ਛੱਡਣਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਬੂਥ (9'x18') ਪਲੱਸ (7'x3') ਗਲਿਆਰਾ (ਕੋਰੀਡੋਰ) ਹੈ। ਸਾਰੇ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਬੇਸਮੈਂਟ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ।						
* ਭੋਂ ਮਾਲਕ ਜਿੱਥੇ ਕਿਤੇ ਸੰਭਵ ਹੋਵੇ ਵੱਡੇ ਪਲਾਟ ਸਾਈਜ ਦੀ ਆਪਸ਼ਨ ਦੇ ਸਕਦੇ ਹਨ।						

ਨੋਟ:-

- (1) ਇੱਕ ਏਕੜ ਦਾ ਮਤਲਬ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿੱਲਾ ਜਮੀਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 8 ਕਨਾਲ ਹੋਣ। ਹਰ ਕਨਾਲ ਵਿੱਚ 605 ਵ:ਗਜ ਖੇਤਰ ਹੋਵੇਗਾ।
- (2) ਭੋਂ ਮਾਲਕ ਟੇਬਲ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਬ੍ਰੇਕਅੱਪ ਮੁਤਾਬਿਕ ਹੀ ਸਟੈਂਡਰਡ ਪਲਾਟ ਸਾਈਜ ਦੀ ਆਪਸ਼ਨ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਭੋਂ ਮਾਲਕ ਦੀ ਆਪਸ਼ਨ ਸਕੀਮ ਦੇ ਲੇ-ਆਊਟ ਪਲੈਨ ਅਨੁਸਾਰ ਹੀ ਹੋਵੇਗੀ।
- (3) ਭੋਂ ਮਾਲਕਾਨ ਨੂੰ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ, ਕਮਰਸ਼ੀਅਲ ਅਤੇ ਉਦਯੋਗਿਕ ਪਲਾਟ ਓਪਨ ਡਰਾਅ ਰਾਹੀਂ ਅਲਾਟ ਹੋਣਗੇ।
- (4) ਜਿੱਥੇ ਭੋਂ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਦੋ ਜਾਂ ਦੋ ਤੋਂ ਵੱਧ ਇੱਕੋ ਸਾਈਜ ਦੇ ਪਲਾਟ ਅਲਾਟ ਹੋਣਗੇ ਭੋਂ ਮਾਲਕ ਕੋਲ ਇਹਨਾਂ ਪਲਾਟਾਂ ਨੂੰ ਕਲੱਬ (ਇੱਕਠਾ) ਕਰਨ ਦੀ ਆਪਸ਼ਨ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੇ ਅਲਾਟ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟਸ ਦੇ ਡਰਾਅ, ਮੁਤਾਬਿਕ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਪਲਾਟਾਂ ਨੂੰ ਲੇ-ਆਊਟ ਪਲੈਨ ਵਿੱਚਲੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਮੁਤਾਬਿਕ ਕਲੱਬ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਹਨਾਂ ਪਲਾਟਾਂ ਵਿੱਚ ਲਗਾਤਾਰਤਾ ਦਾ ਕਾਰਨ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਮਾਲਕ ਡਰਾਅ ਦੀ ਨੰਬਰਿੰਗ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਮਿਲਖ ਅਫਸਰ ਨੂੰ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇਵੇਗਾ।
- (5) ਖੇਵਟ ਵਿੱਚ ਸਾਂਝੀ ਮਾਲਕੀ ਵਾਲੇ ਭੋਂ ਮਾਲਕ ਅਲੱਗ (ਨਿੱਜੀ) ਅਤੇ ਸਾਂਝੇ ਦੋਹਾਂ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਇਸ ਪਾਲਿਸੀ ਵਿੱਚ ਅਪਲਾਈ ਕਰਨ ਦੀ ਆਪਸ਼ਨ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਨ।
- (6) ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਤੋਂ ਜਿਆਦਾ ਭੋਂ ਮਾਲਕ ਹਨ ਤਾਂ ਉਹ ਸਾਂਝੀ ਲੈਂਡ-ਪੁਲਿੰਗ ਲਈ ਇਸ ਪਾਲਿਸੀ ਤਹਿਤ ਅਪਲਾਈ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ।
- (7) ਲੈਂਡ-ਪੁਲਿੰਗ ਪਾਲਿਸੀ ਦੇ ਅੰਤਰਗਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਭੋਂ ਵਿੱਚ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮਕਾਨ ਤੇ ਸਟੱਰਕਚਰਾਂ ਦਾ ਮੁਆਵਜਾ “ਰਾਈਟ ਟੂ ਫੇਅਰ ਕੰਪਨਸੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਟਰਾਂਸਪੇਰੈਂਸੀ ਇੰਨ ਲੈਂਡ ਐਕੂਜੀਸ਼ਨ, ਰੀਹੈਬਲੀਟੇਸ਼ਨ, ਰੀਸੈਟਲਮੈਂਟ ਐਕਟ 2013” ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਟੈਕਨੀਕਲ ਵਿਭਾਗਾਂ ਦੀ

ਅਸੈਸਮੈਂਟ ਦੇ ਅਧਾਰ ਉੱਪਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

- (8) ਭੋਂ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵੰਡ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।
- (9) ਇਮਾਰਤ ਉਸਾਰੀ ਸਬੰਧੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲੂਆਂ, ਐਫ.ਏ.ਆਰ. ਪਾਰਕਿੰਗ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਨਿਯਮ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ ਹੋਈਆਂ ਸੋਧਾਂ ਮੁਤਾਬਿਕ ਪੰਜਾਬ ਅਰਬਨ ਪਲੈਨਿੰਗ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਅਥਾਰਿਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ।
- (10) ਲੈਂਡ-ਪ੍ਰਲਿੰਗ ਪਲਾਟ ਉਹਨਾਂ ਸੈਕਟਰਾਂ ਵਿੱਚ ਹੀ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ/ਦਿੱਤੇ ਜਾਣਗੇ, ਜਿਹਨਾਂ ਵਾਸਤੇ ਜਮੀਨ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ, ਪਰ ਇਹ ਪਲਾਟ ਉਸ ਜ਼ੋਨ ਦੀ ਪਲੈਨਿੰਗ ਮੁਤਾਬਿਕ ਵਧਾਏ ਵੀ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਜ਼ੋਨ ਅਤੇ ਸੈਕਟਰ ਲੈਂਡ-ਪ੍ਰਲਿੰਗ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਿਟੀ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰਕੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ।

(ੲ) ਸਹੂਲਤ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ:-

ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਮੀਨ ਦੇ ਇਵਜ ਵਿੱਚ ਲੈਂਡ-ਪ੍ਰਲਿੰਗ ਪਾਲਿਸੀ ਤਹਿਤ ਸਬੰਧਤ ਭੋਂ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਲੈਂਡ ਐਕੂਜੀਸ਼ਨ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਅਰਬਨ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਅਥਾਰਿਟੀ ਸਾਹਿਬਜ਼ਾਦਾ ਅਜੀਤ ਸਿੰਘ ਨਗਰ ਵੱਲੋਂ ਸਹੂਲਤ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਸਹੂਲਤ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟ ਅਲਾਟ ਕਰਨ ਤੋਂ 2 ਸਾਲ ਤੱਕ ਦੀ ਹੋਵੇਗੀ।

(ਸ) ਤਰਜੀਹੀ ਸਥਾਨ ਖਰਚਾ:-

ਲੈਂਡ-ਪ੍ਰਲਿੰਗ ਦੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀਆਂ ਲਈ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਕੱਢੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਉਪਨ ਡਰਾਅਾਂ ਵਿੱਚ ਤਰਜੀਹੀ ਸਥਾਨ ਖਰਚੇ ਦੀ ਆਪਸ਼ਨ ਸ਼ਾਮਿਲ ਨਹੀਂ ਹੈ।

(ਹ) ਨਿਰਭਰਤਾ ਭੱਤਾ (ਚਕੌਤਾ):-

ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜਮੀਨਾਂ ਦੇ ਭੋਂ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟ ਸਪੁਰਦ ਨਹੀਂ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ, ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ 3 ਸਾਲ ਲਈ ਸਲਾਨਾ 25,000/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਨਿਰਭਰਤਾ ਭੱਤੇ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਗੇ।

ਇਹ ਪਾਲਿਸੀ ਮੰਤਰੀ ਮੰਡਲ ਪੰਜਾਬ ਦੀ ਮਿਤੀ 22.07.2020 ਨੂੰ ਹੋਈ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਅਤੇ ਗਮਾਡਾ ਅਥਾਰਿਟੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 23.10.2020 ਨੂੰ ਹੋਈ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਅਜੰਡਾ ਆਈਟਮ ਨੰਬਰ 26.15 ਤੇ ਲਏ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਮੁਤਾਬਿਕ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਸਰਵਜੀਤ ਸਿੰਘ,

ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਕੱਤਰ, ਪੰਜਾਬ ਸਰਕਾਰ, ਮਕਾਨ ਉਸਾਰੀ ਤੇ
ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਿਕਾਸ ਵਿਭਾਗ।

ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ
ਮਿਤੀ 11 ਦਸੰਬਰ, 2020